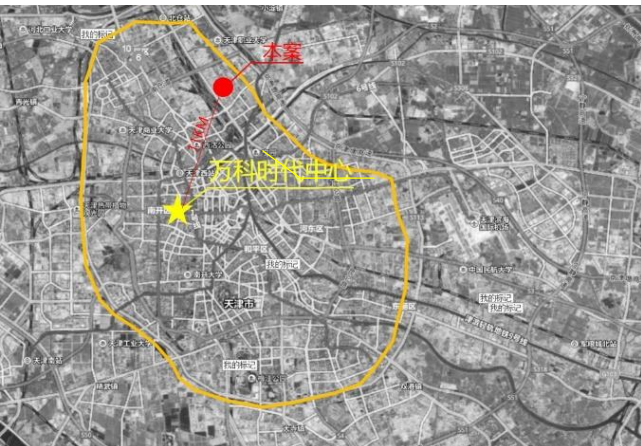
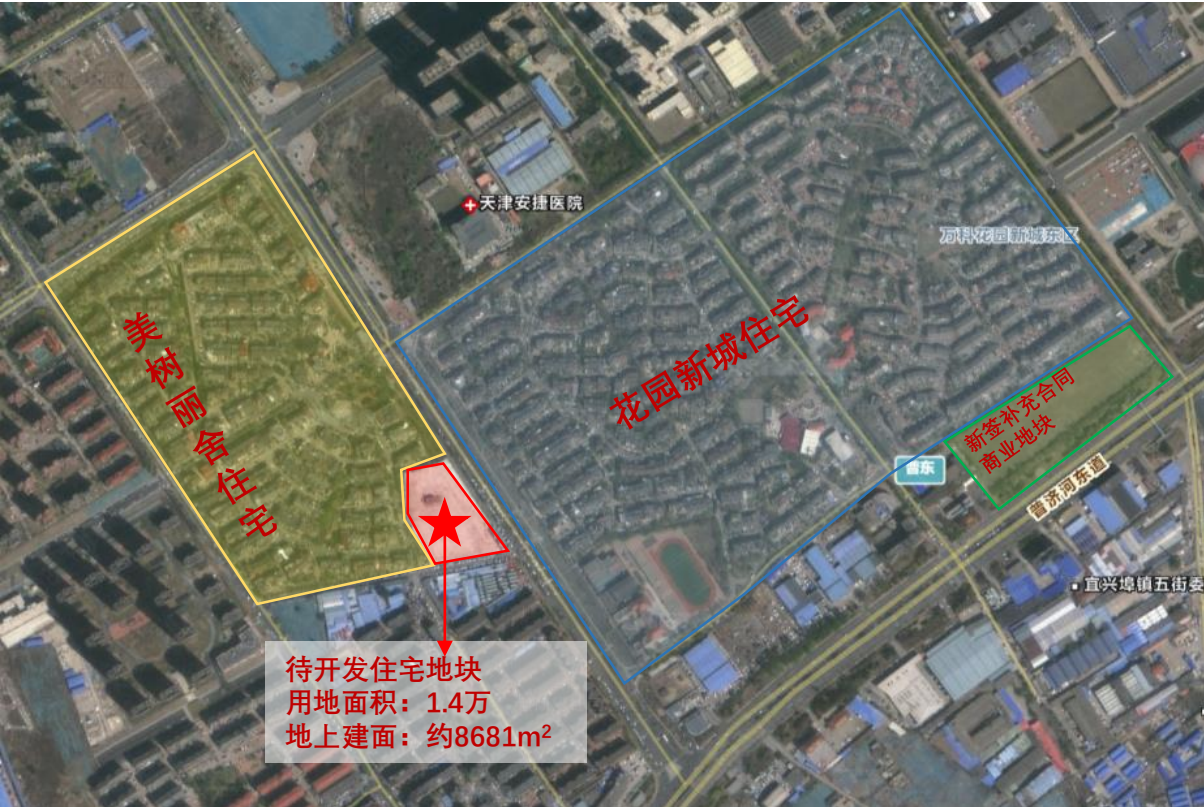


美树丽舍待开发住宅地块 | 待开发地块为住宅用地，用地面积1.4万，地上建面约8681m²，剩余47年。通过调整控规（由市政设施预留用地变更为住宅用地）、拆除现状非法经营菜市场，实现项目盘活再开发。

项目概况

- ①项目位于北辰区环内地块，**花园新城项目西侧**，距离天津站8km、万科时代中心11km。
- ②2001年万科以**商住用地（商业用地1万，剩余均为住宅）**获取（拿地时项目名红旗农场项目），土地合同约定：总用地面积：19.41万方，容积率0.62，理论上地上建面12.03万；2002年申报修建性详细规划指标，地上建面11.03万，容积率0.55。
- ③用地面积**1.4万住宅用地**未开发，按容积率推算可建设面积约为**8681m²**（正在与规划局梳理地块历史审批指标，单独核发规划条件，确定剩余可建设指标）。
- ④土地年限：2071年10月17日到期，剩余使用年限**47年**。
- ⑤待开发地块现状：因历史遗留问题导致此部分土地长期未拆迁，拆迁后空置，目前现状为**非法经营的临时菜市场**。



美树丽舍卡点问题梳理 | 政府内部行文批示，此部分地块仍给万科核发土地证（我司2004年办理）。水厂搬迁后，万科可继续按照住宅开发。后续以此为依据申请规资局调整控规（由市政设施调整为住宅用地），完成后**可报建开发**。

- 2001-02-18
- 天津**万科兴业**与**港龙公司**先后签订合作协议及补充协议，其中约定万科向港龙分成（20.5万/亩），由港龙公司负责红旗农场地块（美树丽舍）的全部范围的一切**补偿、拆迁**及**三通一平**等前期费用。
- 2001-03-31
- 万科通过**招标出让**获取美树丽舍项目，项目为**毛地**出让。项目原地主方为**红旗农场**，红旗农场毛地交土地交易中心招标出让。
- 2001-09-19
- 万科与天津市土地管理局签订**土地出让合同**。
- 2001-11-27
- 待开发部分土地原址为红旗井水厂。天津市自来水集团给红旗农场致函，以井水厂的占用土地需服从市政设施征用为由，不同意红旗农场**单方面**将红旗井水厂占用地交由土地交易中心**出让**，故**不同意拆迁**，我司此部分用地开发因此受阻。
- 2001-12-24
- 经我司与红旗农场、土地管理局持续沟通，后达成共识，**市土地局**及**土地交易中心**内部签发请示报告，结论如下：
1) 红旗水厂占地地块仍出让给万科，给**万科核发土地证**；
2) 万科承诺，自来水公司同意拆迁前，水厂继续占用万科土地，红旗农场退还万科土地补偿费；
3) 该部分用地仍未住宅用地，水厂**搬迁后**，我司可继续按**住宅开发**。
- 2004-03-31
- 万科兴业与港龙办理结算，**未支付**此部分土地的**补偿款**。约定如港龙推动水厂拆迁完成具备开发条件后，万科再支付此部分拆迁补偿款。
- 2004-09-03
- 我司办理此部分用地的**土地证**，用地面积**1.4万**。
- 2016-09-03
- 港龙起诉万科兴业：因水厂拆迁已完成，要求我司支付剩余**630万补偿款**。目前查实此地块控规仍为供水设施用地，不具备开发条件，港龙公司撤诉。

合作协议

甲 方：天津万科兴业发展有限公司（以下简称甲方）
法定地址：中国天津市河北区中山路 290 号
法定代表人：刘社成 职务：总经理
电话号码：（022）26286868 传真：（022）26289999
邮政编码：300141

乙 方：天津市港龙房地产开发有限公司（以下简称乙方）
法定地址：中国天津市和平区鞍山道 39 号
法定代表人：于春林 职务：总经理
电话号码：（022）23127368 传真：（022）23310893
邮政编码：300050

鉴于：
1、甲方将通过招投标取得位于天津市北辰区新宜白道北侧原红旗农场约 316 亩国有土地用于房地产开发；
2、乙方参与协调上述土地的开发工作
甲、乙双方根据中华人民共和国法律及天津市有关规定，在平等互利的原则上，经友好协商达成以下协议：

1. 合作土地
甲、乙双方合作开发的土地为：东至红旗农场东证，西至红旗农场东证，南至规划路，东至万科花园新城西区，总占地面积约 316 亩。（以国有土地出让合同中红旗农场的土地面积为准，以下简称该地块，详见附图）。

2. 合作方式及费用的承担
甲方负责该地块项目前期、开发、建设、销售工作，并承担相应费用。乙方负责配合甲方办理项目前期手续直至甲方与市土地局签订国有土地使用出让合同并取得国有土地使用证，负责该地块的拆迁及三通一平工作。

3. 收益分配
乙方在该项目开发中分成人民币 6478 万元（以 20.5 万元/亩的价格计算，最终以国有土地出让合同记载面积为准，每亩单价不变，分成数额多退少补），此分成款中包含对原土地单位天津市红旗农场的一切补偿、拆迁补偿费、现状地三通一平及乙方的前期开发费用等全部费用，其余收益全部归甲方所有。

4. 付款计划
(1) 甲方与市土地局签订国有土地出让合同后一日内向乙方支付 1000 万元，该笔费用必须用于该地块拆迁及三通一平；

关于红旗农场招标出让地块有关问题的请示

敬民副局长：
红旗农场地块我局已与 2001 年 3 月 30 日实施了土地使用权公开招标出让，天津万科公司竞买成功，与我局签订了土地使用权出让合同，成为受让方，并缴清了土地出让金。该地块招标出让之前，原土地使用权单位红旗农场曾向我局来函，承诺该地块内所有拆迁安置及费用问题等均由其负责，并出示土地使用权证原件。

该地块招标出让后，万科公司进行有关测量勘探时发现该地块内有地下水井。经了解，自来水集团公司在 1974 年为解决红旗农场农业用水问题在该地块内建设了水厂和一些井群，就水厂占用的土地问题，1999 年红旗农场与自来水集团公司签订协议约定“如遇国家或市政设施需要征用时，服从征用”，水厂本身不具备使用该部分用地的合法手续。

为实施水厂的拆迁事宜，交易中心、红旗农场、万科公司与自来水集团公司进行了多次协商，自来水集团公司现提出水厂内的水井为战备水井，近期内无法拆除，该厂也难以拆迁，鉴于上述情况，为便于万科公司对该地块尽快进行开发建设，同时维持招标出让地块的严肃性，经与万科公司研究，现提出如下处理意见：

1、对于出让地块内自来水公司水厂占用的该部分用地，仍按照土地出让合同的规定，出让给万科公司，土地使用证也

天津市自来水集团有限公司

关于红旗井水厂占用红旗农场土地的函

天津市红旗农场：
我公司于 2001 年 11 月 25 日收到贵农场发来关于红旗井水厂拆迁问题的函，根据贵单位与我公司 1999 年 9 月 3 日签定的占地供水合同中第五条、第七条规定：
一、甲方占用的乙方土地，在占用期间如遇国家或市政设施需要而征用时，甲、乙双方均要服从征用。
二、甲、乙双方及所属单位如体制变更，仍执行此协议。

贵单位在函中提到该地被土地交易中心进行招标出让，并非是国家或市政设施需要，而红旗井水厂又恰恰是天津市市政基础设施，同时由于天津为我国缺水城市之一，井水已被列为天津应急供水工程。根据国家计委及天津市计委对城市供水应急工程的要求，恢复我市井水供应，并由中央拨款 600 万元，天津市自筹 600 万元，共计 1200 万元实施对井水设施恢复。我公司于 2001 年 8 月对红旗井水厂及其他井水进行了全面改造，此项目已列入国家计委计划，另外，根据协议第七条规定红旗农场不应将红旗井水厂方交土地交易中心出让，因此我公司不同意拆除红旗井水厂。

核发给万科公司；

2、万科公司出具承诺，在自来水集团公司同意水厂拆迁前，该水厂暂保留不进行拆迁，并同意水厂继续使用所占用的土地，红旗农场退还万科公司该部分用地的土地补偿费。

该部分用地规划仍按住宅用地考虑，待万科公司与自来水公司达成协议，水厂搬迁以后，万科公司再按照规划进行住宅开发；

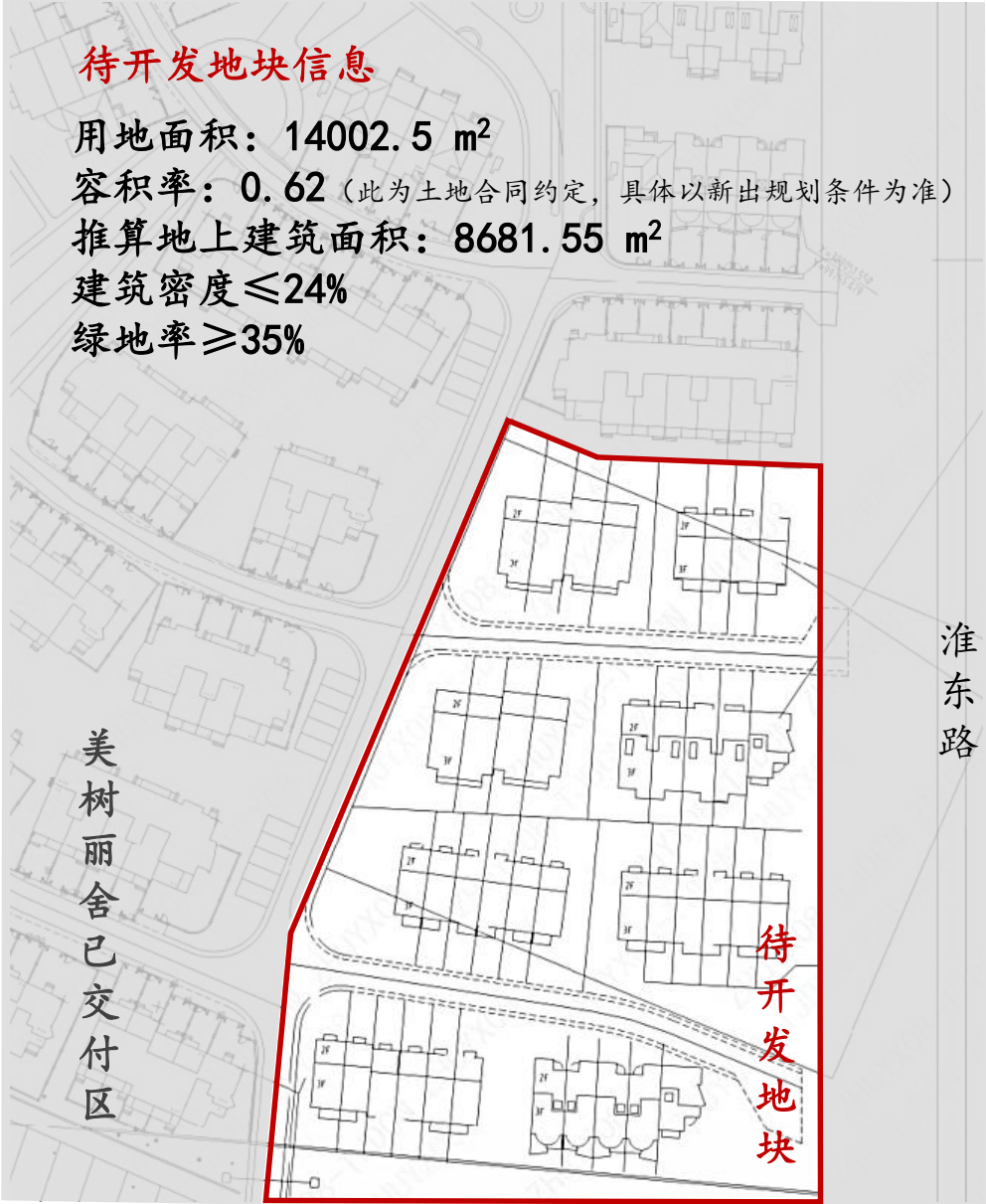
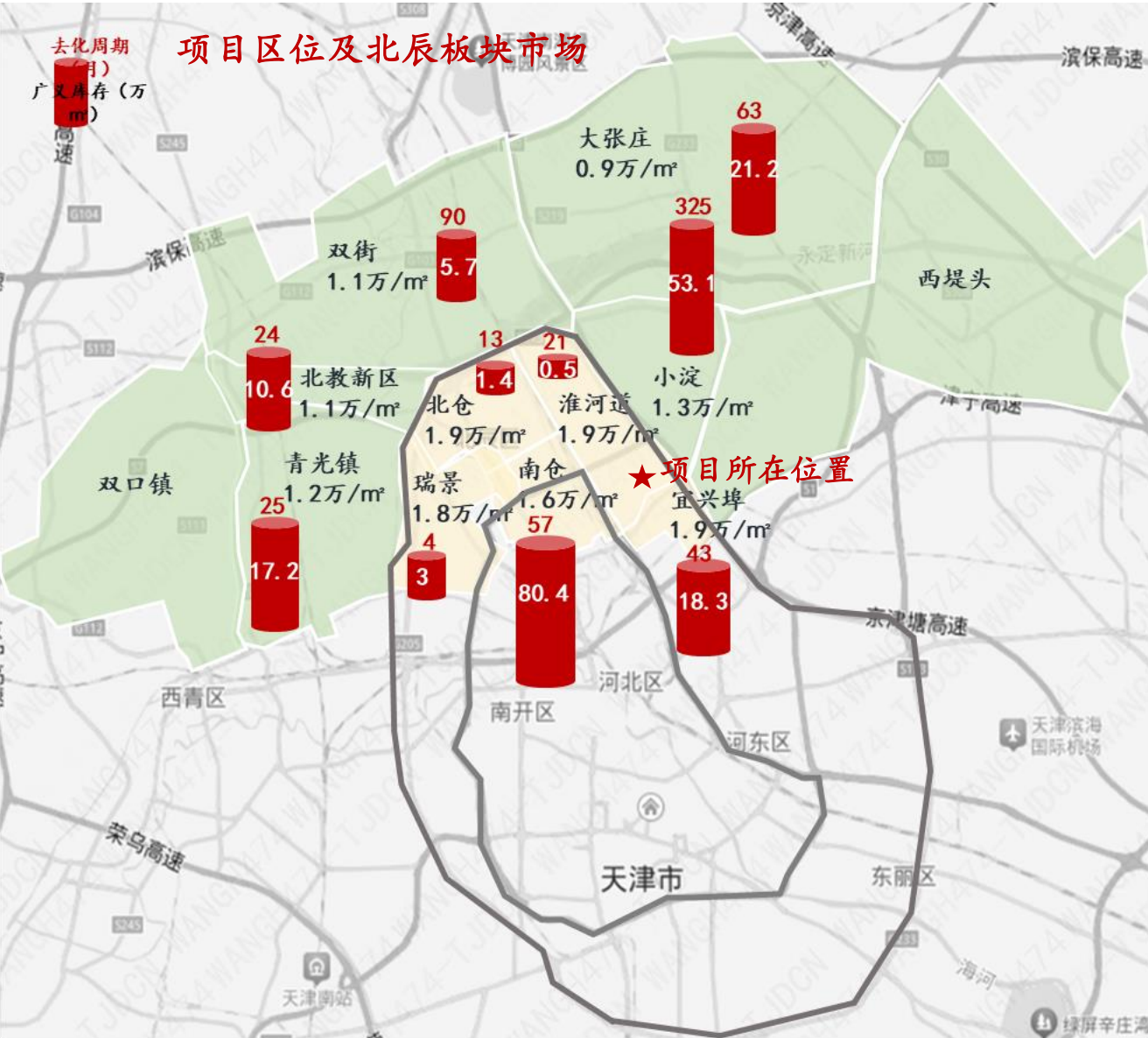
3、建议由万科公司按上述意见重新编制该地块规划调整方案，但有关规划指标不得进行调整，严格按照出让合同规定执行。万科公司向局窗口申请进件，局规建处对该地块规划调整方案重新进行审批；

4、该地块的土地出让合同不再进行调整。

请批示

土地交易中心
二零零一年十二月二十四日

美树丽舍项目区位及地块信息 | 地块位于宜兴阜北片区，普济河东道以北、淮东路以西。地块用地1.4万，容积率0.62（待核发新规划条件）地上建筑面积约8681.55m²，原规划均为联排别墅产品。



美树丽舍待开发地块规划方案草稿 | 设置独立围墙，与已建成区分隔，打造独立社区。规划低密、高赠送的叠拼或联排别墅产品，提升产品溢价能力。

